

“Foi dispensada divulgação de um prospecto para a realização desta oferta”

# ANÚNCIO DE INÍCIO

## OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE COTAS DA 3ª EMISSÃO DO IRIDIUM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 41.076.564/0001-95

No montante de até

**R\$ 3.095.790.000,00**

(três bilhões, noventa e cinco milhões, setecentos e noventa mil reais)

Código de Negociação: IRIM11

Classificação ANBIMA: Multiestratégia | Gestão ativa | Multicategoria

Registro da Oferta na CVM sob o nº **CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2025/314**, em 21 de outubro de 2025

Nos termos do §3º do artigo 59 da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor (“Resolução CVM nº 160”), o **IRIDIUM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 41.076.564/0001-95 (“Fundo”), administrado pela **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23 e credenciada como Administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006 (“Administrador”), e gerido pela **IRIDIUM GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.440, 11º andar, Conjunto 11, Sala Iridium, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 27.028.424/0001-10, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 15.760, de 10 de julho de 2017 (“Gestor” e, em conjunto com o Fundo e o Administrador, “Ofertantes”), e **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, acima qualificada, na qualidade de instituição intermediária líder (“Coordenador Líder”), comunicam o início, na presente data, da oferta pública de distribuição primária de até 37.000.000 (trinta e sete milhões) novas cotas (“Novas Cotas” e “3ª emissão”, respectivamente) do Fundo, em classe e série únicas, nominativas e escriturais, pelo valor unitário de R\$ 83,67 (oitenta e três reais e sessenta e sete centavos) por Nova Cota (“Preço de Emissão”), perfazendo o montante total de até R\$ 3.095.790.000,00 (três bilhões, noventa e cinco milhões, setecentos e noventa mil reais) (“Montante Inicial da Oferta”), submetida ao rito de registro automático de distribuição, destinada exclusivamente a investidores profissionais, assim definidos nos termos do Artigo 11 da Resolução CVM 30, de 11 de maio de 2021, a ser realizada nos termos da Resolução CVM nº 160 e da Resolução nº 175 da CVM, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM nº 175”), sob o regime de melhores esforços de colocação, observado que a colocação das ordens pelos investidores e as respectivas liquidações financeiras observarão o Cronograma Estimativo da Oferta indicado abaixo.

O custo unitário de distribuição será de R\$ 0,01 (um centavo) (“Custo Unitário de Distribuição”). O Custo Unitário de Distribuição irá variar conforme a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas no âmbito da Oferta, sendo certo que, referidos custos (i) não englobam a taxa de fiscalização da Oferta, cujo pagamento será realizado pelo Gestor, o qual será posteriormente reembolsado pelo Fundo; e (ii) não devem ultrapassar o montante total de R\$ 370.000,00 (trezentos e setenta mil reais). No âmbito da Oferta não haverá cobrança de taxa de distribuição primária das Cotas.

Exceto quando especificamente definidos neste Anúncio de Início, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no regulamento do Fundo (“Regulamento”) e no fato relevante divulgado em 21 de outubro de 2025 (“Fato Relevante”).

RITO DE REGISTRO AUTOMÁTIO DA OFERTA NA CVM

## “Foi dispensada divulgação de um prospecto para a realização desta oferta”

A Oferta foi registrada na CVM sob o rito de registro automático de distribuição, conforme procedimentos previstos na Resolução CVM nº 160 e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor.

### CRONOGRAMA ESTIMATIVO DA OFERTA

Estima-se que a Oferta seguirá o cronograma abaixo:

ORDEM DOS EVENTOS	EVENTOS	DATA PREVISTA
1	Registro da Oferta na CVM Divulgação do Anúncio de Início	21/10/2025
2	Data de Corte para o Exercício do Direito de Preferência	24/10/2025
3	Início do prazo para o Exercício do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador Início do período para negociação do Direito de Preferência, entre cotistas, exclusivamente no Escriturador	28/10/2025
4	Encerramento do período para exercício do Direito de Preferência na B3 Encerramento do período para negociação do Direito de Preferência no Escriturador	07/11/2025
5	Encerramento do período para exercício do Direito de Preferência no Escriturador Liquidação do Direito de Preferência	10/11/2025
6	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Direito de Preferência	11/11/2025
7	Início da Oferta e do Primeiro Período de Subscrição	12/11/2025
8	Data limite para o encerramento do Primeiro Período de Subscrição Data da primeira liquidação da Oferta	18/11/2025
9	Data limite para a divulgação do Anúncio de Encerramento	19/04/2026

Todas as datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações a critério do Administrador ou do Gestor, ou de acordo com os regulamentos da B3, incluindo, mas não se limitando à possibilidade de encerramento da Oferta em data anterior à indicada acima. Caso ocorram alterações das circunstâncias, cancelamento, suspensão, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado.

A Oferta contará com mais de 1 (uma) liquidação, sendo a primeira realizada na data de 18 de novembro de 2025, e a última realizada até a data de 31 de dezembro de 2025.

### INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Os documentos da Oferta estão disponíveis nos seguintes endereços e páginas da rede mundial de computadores do Administrador, do Gestor, do Coordenador Líder, da CVM, e da B3:

#### **BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários**

*Website:* <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria> (neste website clicar na opção “Fundos”, inserir “Iridium Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada” no campo buscador e clicar, em seguida, em “Documentos”, e, então, clicar no documento desejado).

#### **Iridium Gestão de Recursos Ltda.**

*Website:* <https://iridiumgestao.com.br/>

## “Foi dispensada divulgação de um prospecto para a realização desta oferta”

**CVM:** <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website* acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas Públicas de Distribuição”, em “Ofertas rito automático Resolução CVM 160” clicar em “Consulta de Informações”, buscar por “Iridium Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada” e, então, localizar a opção desejada); e

**Fundos.NET administrado pela B3:** <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Fundos de Investimento” clicar em “Consulta a informações de fundos”, em seguida em “Fundos Registrados”, buscar por e acessar “Iridium Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, clicar na opção desejada).

## REGISTRO DA OFERTA NA CVM

A oferta foi registrada na CVM em 21 de outubro de 2025, sob o nº **CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2025/314**.

**FOI DISPENSADA A DIVULGAÇÃO DE UM PROSPECTO E LÂMINA PARA A REALIZAÇÃO DA OFERTA, NOS TERMOS DO INCISO I DO ARTIGO 9º DA RESOLUÇÃO CVM Nº 160.**

A data deste Anúncio de Início é 21 de outubro de 2025.



Administradora/Coordenador Líder



Gestora

